



江汉区以“精准织补”的更新智慧，为超大城市中心城区更新交出了一份“江汉样本”。

从江汉关到“武汉·理想之地”，对城市肌理的精准修复探索新模式—— 江汉：按需施策点亮中心城区“城市宝藏”

长江北岸，江汉关的钟声每日准时敲响，俯瞰着百年商脉的流转与变迁。

从这座百年地标向北而行，长江书店内书香正浓，中共五大会址的展陈述说峥嵘岁月；再往北，雪松路升腾的香气里，藏着“松仔”的萌趣IP；菱角湖畔“武汉·理想之地”项目示范区内，闻讯而来的购房者品鉴着眼前的未来居所。

11月22日，湖北省房地产发展新模式试点项目——武汉·理想之地首开即创下销售破5亿元的纪录，刷新了市场对老城更新项目的认知。

当江汉关的钟声与理想之地的开盘礼乐交相呼应，一条贯穿江汉区的城市更新脉络愈发清晰：在28.29平方公里的江汉土地上，69万居民的生活场景正以“留改拆”并举、精雕细琢推进更新，实现从“旧貌”到“新颜”的温暖迭代。

作为武汉面积最小、人口密度最大的中心城区，江汉区最早直面建筑老化、设施陈旧等城市课题，也最早成为更新实践的“试验田”。

武汉市委、市政府提出“五改四好”城市更新要求后，江汉区迅速出台《江汉区实施“五改四好”加快推进高质量城市更新

行动方案（2025—2027年）》，首批启动7个“小而美”片区60个项目，计划3年新增2000套“好房子”，建成20个“好小区”，打造10个“好社区”，为超大城市中心城区更新提供可复制的鲜活样本。

“更新从不是简单拆建，而是对城市肌理的精准修复。”江汉区主要负责人表示，作为高密度城区，江汉区无法采用大拆大建的模式，因此走出了一条“按需施策”之路，而人口密集与业态丰富沉淀的海量城市“活数据”，成为更新决策的“隐形引擎”，让每一项改造都直击市民需求。

赓续历史文脉 红色旧址成文化打卡地

江汉关以北、位于中山大道六渡桥的长江书店旧址格外醒目。这座1926年开设的书店，曾是毛泽东《湖南农民运动考察报告》单行本的首发地，却在岁月中逐渐沉寂。今年8月，经过“整旧如旧”改造，它以“红色文化综合体”身份重开，集红色展陈、书籍销售、文创体验于一体，让老建筑焕发新活力。

仅一个月后，这里便举办了《品读武汉抗战遗址》新书发布会，吸引了众多市民参与。

作为江汉区重要的红色文化地标，长江书店还承担着“馆校共建”的社会职能，持续为中小学校提供“大思政课”实践场景，让红色历史可知可感。

“周末的读书分享会会场爆满，年轻人带着笔记本边听边记。”书店负责人介绍，改造后日均接待读者数百人次，其中年轻群体占比达一半以上。实现了“红色基因”与“文化消费”的双赢。

步行一公里至中共五大会址（原汉口黄陂

会馆），今年6月30日开展的陈列展览通过场景复原、多媒体互动等方式，完整呈现了98年前“武昌开幕、汉口举办”的党代会历程。

“这填补了党史叙事和公众认知的空白。”武汉革命博物馆原馆长赵晓琳坦言，旧址不再是静态的“文物”，而是可触摸的历史课堂。从江汉关到两大红色地标，江汉区“红色文化走廊”已然成型，通过功能植入让历史“活起来”，成为城市更新的“正能量载体”。

重塑商街业态 老商场走出升级新路径

红色地标承载精神记忆，商业街区则延续着江汉的百年商脉基因。

与长江书店隔街相望的六渡桥·昱汇珠宝城，前身是低效经营的老商场，2024年由江汉区属国企武汉金融街集团主导改造后，以“黄金珠宝全产业链”为定位重新开业。

“30余家物美价廉的珠宝品牌集中入驻，让这里迅速回暖。开业一周，客流量破20万人次，销售额超1亿元。”商场运营方、武汉

金融街集团旗下中天昱诚商管公司负责人介绍，国企通过市场化运营保障可持续性，为存量商业盘活提供“江汉思路”。

向东一公里的江汉路上，汉口STAY的玻璃幕墙格外亮眼，这个两年前还因设施陈旧面临商户流失的老商场，如今招商率达93%。

今年国庆假期，引入的名创优品“湖北壹号店”，作为全国仅8家的省级旗舰店，汇聚了

哈利·波特、三丽鸥、迪士尼等全球知名IP产品，成为年轻人的社交新据点。

商脉的延续更离不开“按需施策”的精准考量。江汉路步行街街区综合服务中心负责人透露，曾以书市闻名的交通路正在推进改造，“调研显示大部分居民希望保留书香记忆，我们将引入独立书店、文创工作室，打造‘人文气息浓厚的慢生活街区’”，让文化传承与商业活力共生。

萃取市井精华 文化IP为街巷注入个性

江汉路商圈向北，雪松路的清晨，热干面的香气与“松仔”的笑脸相映成趣。这个今年8月亮相的卡通IP，是江汉区“美食+文化”更新的点睛之笔——

头顶果呼应“万松园”地名，热干面围巾彰显武汉特色，可切换小龙虾、豆皮造型的背包融入街区美食元素，不仅成为汉超比赛江汉区吉祥物，更让老街有了专属文化符号。

“更新不是抹去烟火气，而是给烟火气添文化味。”江汉城市更新公司负责人丁佳军介

绍，通过深挖江汉美食文化，以“松仔”主题IP，提升三处节点广场、建设网帘灯、彩绘特色文化墙等，增强街区辨识度和消费氛围。改造还将优化街区杆线入地、规整流动摊位等，让“游客满意、居民舒心”。

万松街道办事处负责人坦言，雪松路的更新是深耕本土美食文化这一核心资源，让老街区在保留生活气息的同时，长出了独特的文化标识。

与雪松路的“小而美”不同，北湖正街以“武

汉有戏”戏曲IP，探索“文化+产业”的更新路径。据了解，依托周边剧院资源，北湖正街将盘活低效资产，打造戏曲主题餐厅、非遗文创店，同时搭建露天戏台开展惠民演出，让京剧、汉剧等传统艺术走进市井生活。

“未来这里不只是消费场所，更是听戏交流的‘城市会客厅’。”丁佳军表示，通过戏曲IP串联演艺资源与商业业态，既能激活街区活力，又能传承地方文化，让更新更有“厚度”与“温度”。

唤醒工业记忆 资产价值与产业能级同步跃升

继续向北，抵达江汉经济开发区。江汉区的城市更新，不仅关注街巷的烟火气，更以长远的产业视野与商业思维，通过精准定位与专业运营，推动资产价值与产业能级的同步跃升。

这片区域的转型范本，首推由爱帝集团老厂房蝶变而来的红T时尚创意街区。7.2万平方米的老厂房自2017年改造后，已转型为集孵化器、时尚秀场、产业办公和商业配套于一体的文创产业集聚综合体。上月，这里刚举办2025武汉时装周，昔日的生产车间转身成为时尚T台。

不远处的江旺路6号，火凤凰云基地曾因

设施陈旧、动线混乱陷入招商困境，运营方对其进行全面改造升级。如今，以“江汉创谷6号跨境电商产业园”的新身份，它已成为一个总建筑面积1.2万平方米的产业新高地。

11月11日开园当日，7家企业签约入驻，多国海外服务站同步启动，五楼直播间开播半小时在线人数便破万，“中国制造+直播经济”的融合模式已然成型。

西北湖畔的花园道，这片由中南汽车修造厂旧厂房改造而来的创意街区，坚守“全部保留原有建筑”的“做加法”改造理念。这里既有引领风潮

的网红酒吧，也有保留陪伴社区多年的老铺。消费者可在新开放的跨境电商展示厅下单取货，也可选择从保税区快速到家。在规模化扩张的时代，花园道以“内涵式发展”的实践与“热带雨林”式业态平衡，印证了“不追网红追长红”的运营智慧，让工业记忆在时尚与日常生活中焕发价值。

从红T时尚创意街区到江汉创谷6号再到花园道，江汉区对老旧厂区的活化，是为其注入契合区域发展与产业战略的全新灵魂。这一过程，既实现了国有资产的保值增值，也为城区的高质量发展开辟了新空间。

树立未来标杆 “好房子”赢得市场高度认可

抵达菱角湖畔，武汉·理想之地的智慧路灯与江汉关的钟声遥相呼应。作为湖北省“构建房地产发展新模式”试点，这个承载着“好房子”理念的项目，以首开5亿元的成绩，证明了老城更新的市场价值。

“这里既有老武汉的生活氛围，又有智慧社区的便利，这就是我们想要的家。”正在预约物业服务的业主李女士说。

武汉·理想之地的热销并非偶然，其背后的唐家墩板块正经历一场城市能级的全面提升。

“明年随着先锋路、马场一路的全面贯通，

这里的路网微循环将进一步激活。”武汉金融街集团负责人肖汉江介绍，唐家墩片区如今正通过城市更新展露新貌。高压线入地、马场路拓宽等系列重大市政工程，正是区域迭代的强力信号。

“武汉·理想之地的热销，本质上是市场对‘好房子+好服务’模式的认可。”江汉区有关负责人表示，当前江汉正通过城市更新带动城区发展方式转变，既要破解城区转型的难题，也要满足居民对美好生活的向往。武汉·理想之地将区位优势、生态资源与城市更新要求深度融

合，为房地产转型发展提供了可复制的经验。

当江汉关的钟声再次响彻长江北岸，与汉口STAY的霓虹、雪松路的烟火、理想之地的灯光交相辉映，江汉区的更新脉络愈发清晰。红色地标、商业街区、市井街巷、老旧厂区各自焕新，却共同书写着同一个答案：老城区从来不是发展“包袱”，而是承载历史、孕育未来的“宝藏”。

江汉区以“精准织补”的更新智慧，为超大城市中心城区更新，交出了一份有温度、有活力、有市场认可度的“江汉样本”。



长江书店重新开业吸引众多市民打卡。



“松仔”IP成为雪松路的专属文化符号。



江汉创谷6号的直播间开播半小时在线人数破万。



武汉·理想之地的公共区域实景。